

## Présentation du contenu de la modification

### Réunion publique

Mardi 6 novembre 2018



**Sylvaine Vion** urbaniste qualifiée opqu mandataire  
**Ségolène Cognat** avocate en droit public



## Contexte de la modification

La **révision du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Le Cheylas a été **approuvée en mars 2014**.

En 2015, le conseil municipal a souhaité engager une première modification du PLU pour permettre l'aménagement du futur pôle multi-équipements projeté sur le secteur du Clos du Village et préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit.

La modification n°1 du plan local d'urbanisme a été prescrite par **arrêté du Maire en date du 13 novembre 2015**.

Un **arrêté complémentaire pris en date du 22/10/2018** précise les objets de la modification en lien avec les réflexions engagées depuis 2015.

Le contenu de la modification n°1 du PLU exposé dans le présent document concrétise plusieurs réflexions préalables conduites par la commune depuis 2015.

**Dans le respect des orientations du PADD, cette modification permet de préciser :**

→ les conditions de **mise en œuvre du projet communal** sur 4 secteurs précis de la commune

### **Au Cheylas Bourg**

- le secteur du « **Clos du Village** »
- le secteur de la « **ZAC des Vignes** »
- Le secteur de la « **Zone d'Activités Economiques des Pérelles** »

### **Au Cheylas Gare**

- la **ZAC Belledonne**

→ la rédaction de certains **articles du règlement écrit** pour améliorer leur application au quotidien.

# 5 objets visés par la modification

OAP : orientation d'aménagement et de programmation  
ZAC : zone d'aménagement concertée

- A. **Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »**, tout en le positionnant dans un environnement urbain qualitatif, en compatibilité avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Clos du Village » du PLU initial et en continuité du scénario 1 défini dans le cadre de l'étude de programmation urbaine et architecturale ;
- B. **Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU**, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses **effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes** ;
- C. **Préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit ;**
- D. **Préciser la gestion réglementaire de la ZAE des Pérelles** suite à la caducité du règlement de lotissement ;
- E. **Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « ZAC Belledonne »** pour prendre en compte l'évolution locale du contexte commercial.

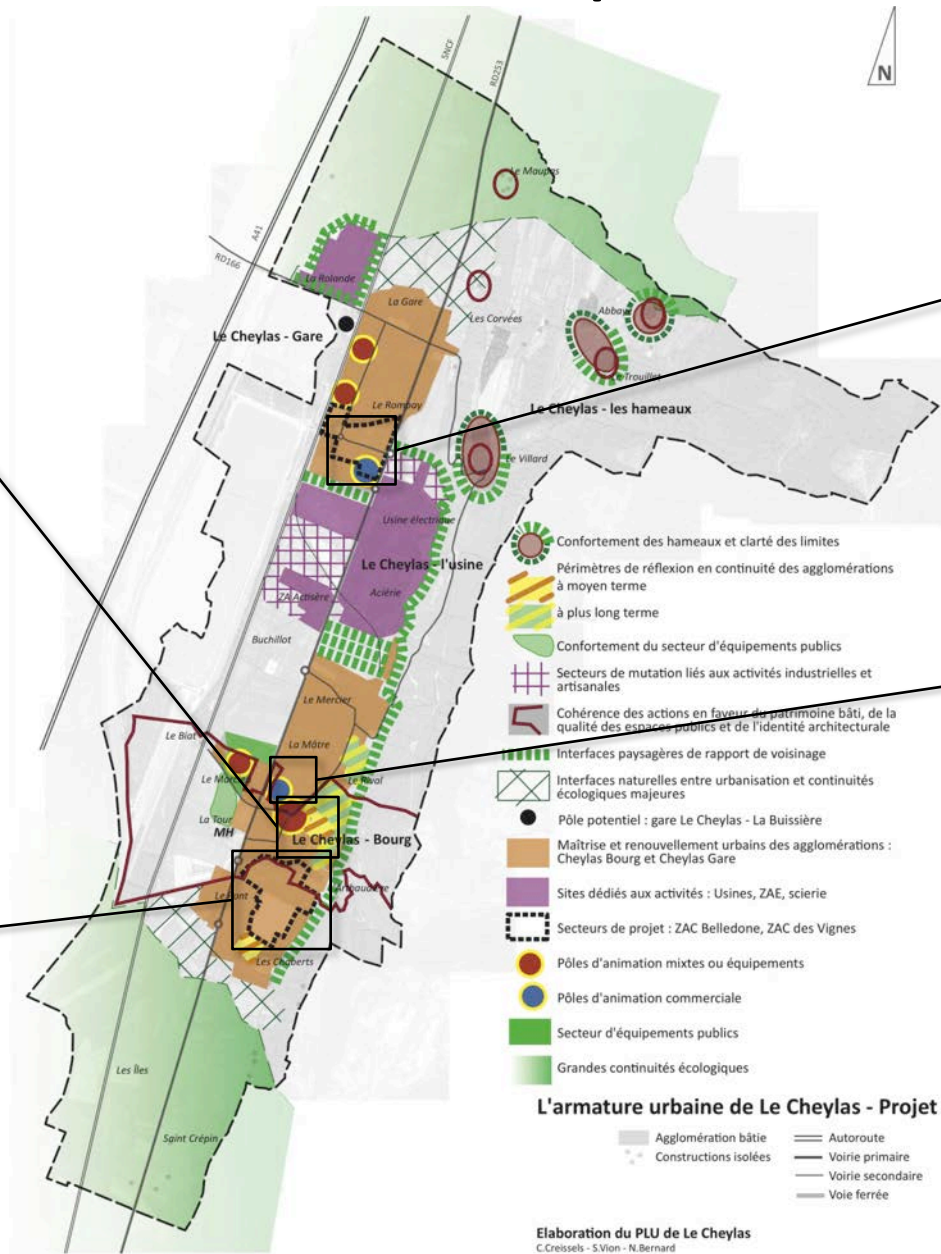
# PADD et localisation des secteurs précis

**A. Développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village », en le positionnant dans un environnement urbain qualitatif**

**B. Effets de la redistribution des objectifs de logements à créer sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes**

**E. Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « ZAC Belledonne » à l'évolution locale du commerce**

**D. Gestion réglementaire de la ZA des Pérelles suite la caducité du règlement de lotissement**





# Zonage réglementaire et localisation des secteurs précis

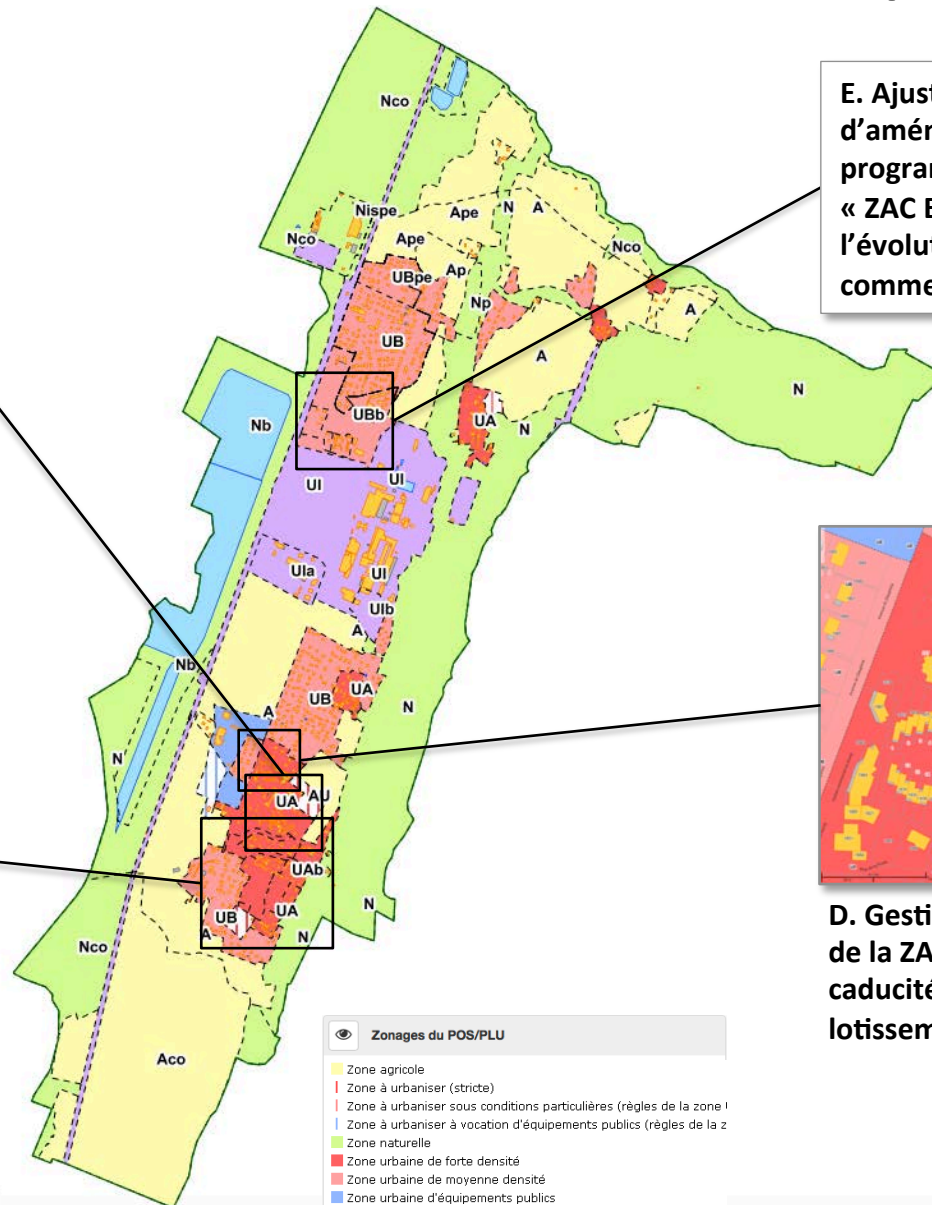


**A. Développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village », en le positionnant dans un environnement urbain qualitatif**



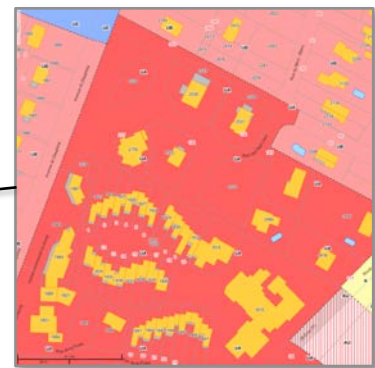
**B. Effets de la redistribution des objectifs de logements à créer sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes**

1 km  
1000 m



Zonages du POS/PLU	
Zone agricole	Zone à urbaniser (strictes)
Zone à urbaniser sous conditions particulières (règles de la zone 1)	Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics (règles de la z
Zone naturelle	Zone urbaine de forte densité
Zone urbaine de moyenne densité	Zone urbaine d'équipements publics
Zone urbaine dédiée aux activités économiques	

**E. Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « ZAC Belledonne » à l'évolution locale du commerce**



**D. Gestion réglementaire de la ZA des Pérelles suite caducité du règlement de lotissement**

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village », en le positionnant dans un environnement urbain qualitatif, en compatibilité avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Clos du Village » du PLU initial et en continuité du scénario 1 défini dans le cadre de l'étude de programmation urbaine et architecturale

## **CLOS DU VILLAGE**

# A. Clos du Village – OAP initiale

OAP : orientation d'aménagement et de programmation



## Les déplacements

- voirie existante
- voirie existante apaisée
- principe de voirie de desserte à créer
- amorce de la voie de desserte à créer depuis la rue du Vieux Moulin par ouvrage de franchissement du Fay
- prolongement à préserver vers le coeur du secteur des Grandes Vignes
- réorganisation de la desserte en coeur d'îlot, en impasse pour les véhicules motorisés
- principe liaisons modes doux
- piétonisation de la rue de l'Eglise
- principe liaisons modes doux entre espaces publics, entre bourg et coteau

## Les espaces bâtis

- Secteurs dédiés à l'habitat
- habitat à programme spécifique (jeunes, personnes âgées...)
- habitat avec objectif de mixité sociale = 20 % de logements locatifs sociaux
- principe d'alternance entre bâti et trame verte privée
- Clos du Village  
programme de confortement du pôle d'équipements publics : valorisation du bâti existant, constructions nouvelles, abords et stationnement, parc

## La trame verte et bleue

- parc, espaces verts d'accompagnement (voirie, modes doux, équipements)
- espaces naturels à conserver en relation avec la ripisylve du Fay
- trame arborée à préserver, à régénérer et à concilier :
  - alignements d'arbres tiges avec l'aménagement de la voirie de desserte et des programmes de logements
  - arbres à l'intérieur du Clos avec les aménagements des abords et les nouveaux équipements

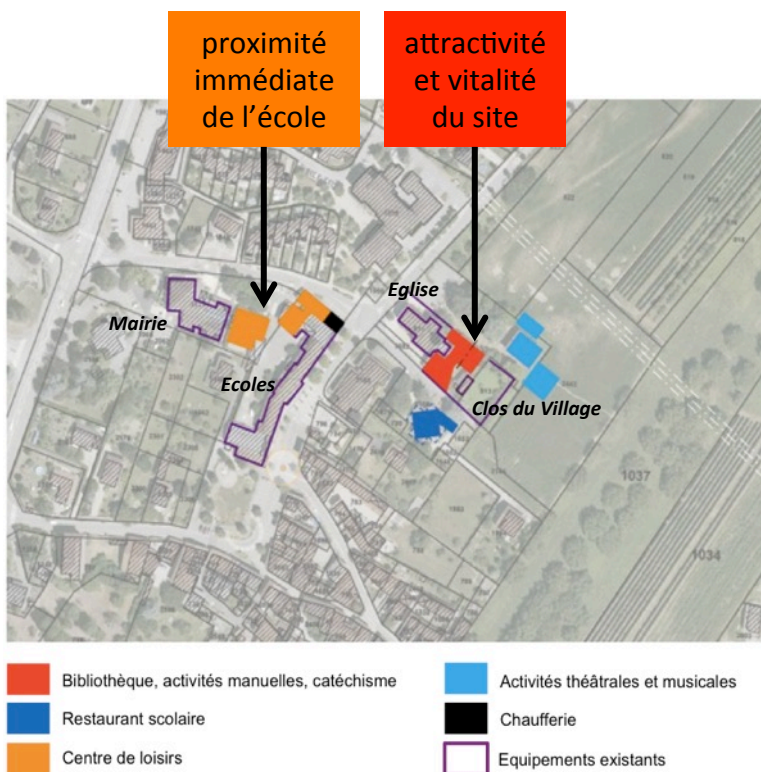
## OAP de secteur n°1 - Clos du Village

Elaboration du PLU de Le Cheylas  
C.Creissels - S.Vion - N.Bernard



# A. Clos du Village – Etudes préalables

## Etude de programmation des besoins en équipements Cheylas Bourg

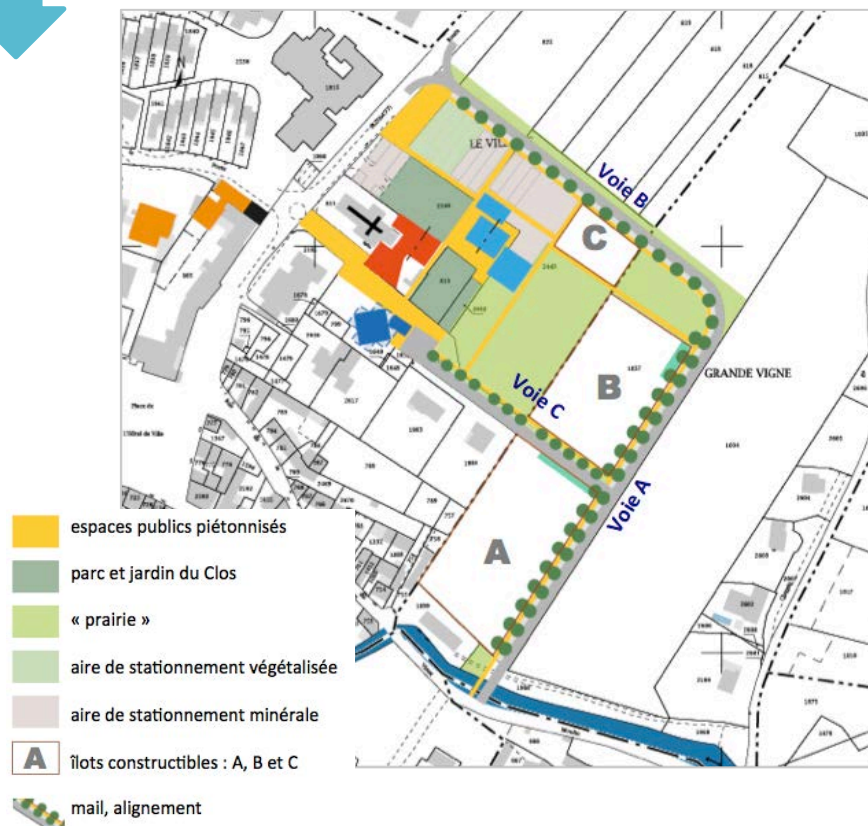


Phasage envisagé	Bâtiment existant	Programme retenu
1		Création du DOJO (hors périmètre d'étude)
2	Clos du Village Grange d'entrée Ancienne habitation et pressoir	<b>BIBLIOTHÈQUE</b> Surface utile = 179 m <sup>2</sup> Surface Hors Œuvre = 200 m <sup>2</sup> <b>ACTIVITÉS MANUELLES, POTERIE, CATÉCHISME</b> Surface utile = 281 m <sup>2</sup> Surface Hors Œuvre = 416 m <sup>2</sup>
2	Clos du Village Annexe (à démolir)	Démolition Construction d'une halle d'accueil (nouvelle entrée)
3	Maison communale	<b>RESTAURANT SCOLAIRE</b> Surface utile = 234 m <sup>2</sup> Surface Hors Œuvre = 256 m <sup>2</sup>
4	Bibliothèque / Centre de Loisirs/ aile dojo	<b>CENTRE DE LOISIRS</b> Surface utile = 451 m <sup>2</sup> Surface Hors Œuvre = 585 m <sup>2</sup>
4	Aile dojo	<b>LOCAL CHAUFFERIE</b> Surface utile = 140 m <sup>2</sup> Surface Hors Œuvre = 157 m <sup>2</sup>
5	Clos du Village Maison Beurriand	<b>ACTIVITÉS THÉÂTRALES ET MUSICALES</b> Surface utile = 694 m <sup>2</sup> Surface Hors Œuvre = 890 m <sup>2</sup> Capacité de la salle de spectacle = 150 places

## Etude urbaine et de programmation sur le secteur d'OAP Clos du Village

## Etude de faisabilité et chiffrage des voiries et réseaux Clos du Village

- Des voiries et réseaux dimensionnés pour le **moyen terme** (Clos du Village) et le **plus long terme** (Grande Vigne)
- Un programme de **76 nouveaux logements** diversifiés :
  - point d'équilibre économique de l'opération vu les aménagements à réaliser et les participations financières (TA majorée)
  - intégration des nouveaux habitants à la vie communale
  - amélioration du parcours résidentiel



## A. Clos du Village – Modifications proposées

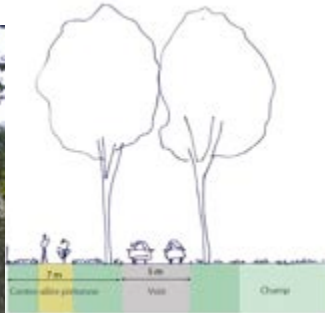
- Modification du contenu de l'OAP n°1 « Clos du Village »
- Ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser AU « Clos du Village »
- Modification du zonage règlementaire
- Modification des règles écrites et graphiques
- Evolution des emplacements réservés

**OAP** : orientation d'aménagement et de programmation  
**Zone AU** : zone à urbaniser (non bâtie et à équiper)  
**Zone U** : zone urbaine (majoritairement bâtie et équipée)

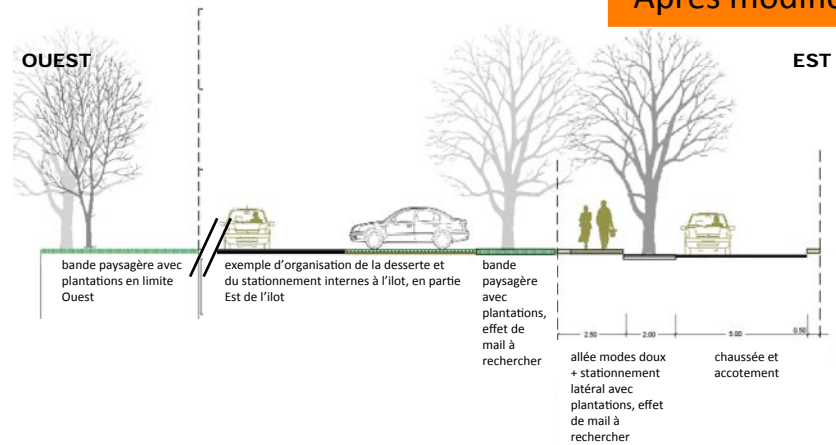
# A. Clos du Village

## Modification du contenu de l'OAP n°1 « Clos du Village »

Avant modification



Après modification



Principe de profil en travers de la voie A et ses abords

Extrait du schéma de l'OAP



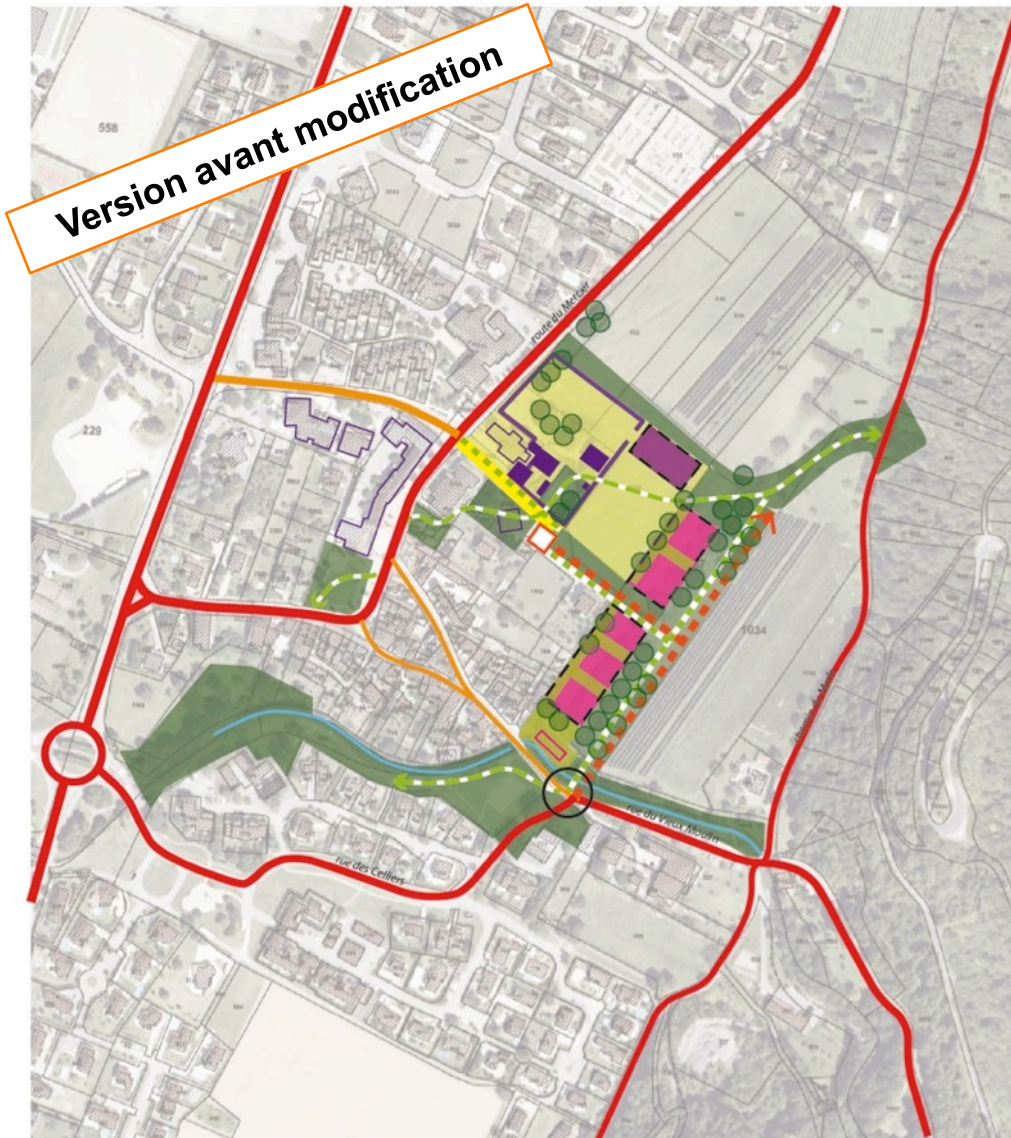
Extrait du schéma de l'OAP



# A. Clos du Village

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

## Modification du contenu de l'OAP n°1 « Clos du Village »



Version avant modification

- Les déplacements**
  - voirie existante
  - voirie existante apaisée
  - principe de voirie de desserte à créer
  - amorce de la voie de desserte à créer depuis la rue du Vieux Moulin par ouvrage de franchissement du Fay
  - prolongement à préserver vers le coeur du secteur des Grandes Vignes
  - réorganisation de la desserte en coeur d'îlot, en impasse pour les véhicules motorisés
  - principe liaisons modes doux
  - piétonisation de la rue de l'Eglise
  - principe liaisons modes doux entre espaces publics, entre bourg et coteau
- Les espaces bâtis**
  - Secteurs dédiés à l'habitat
  - habitat à programme spécifique (jeunes, personnes âgées...)
  - habitat avec objectif de mixité sociale = 20 % de logements locatifs sociaux
  - principe d'alternance entre bâti et trame verte privative
  - Clos du Village  
programme de confortement du pôle d'équipements publics : valorisation du bâti existant, constructions nouvelles, abords et stationnement, parc
- La trame verte et bleue**
  - parc, espaces verts d'accompagnement (voirie, modes doux, équipements)
  - espaces naturels à conserver en relation avec la ripisylve du Fay
  - trame arborée à préserver, à régénérer et à concilier :
    - alignements d'arbres tiges avec l'aménagement de la voirie de desserte et des programmes de logements
    - arbres à l'intérieur du Clos avec les aménagements des abords et les nouveaux équipements

### OAP de secteur n°1 - Clos du Village

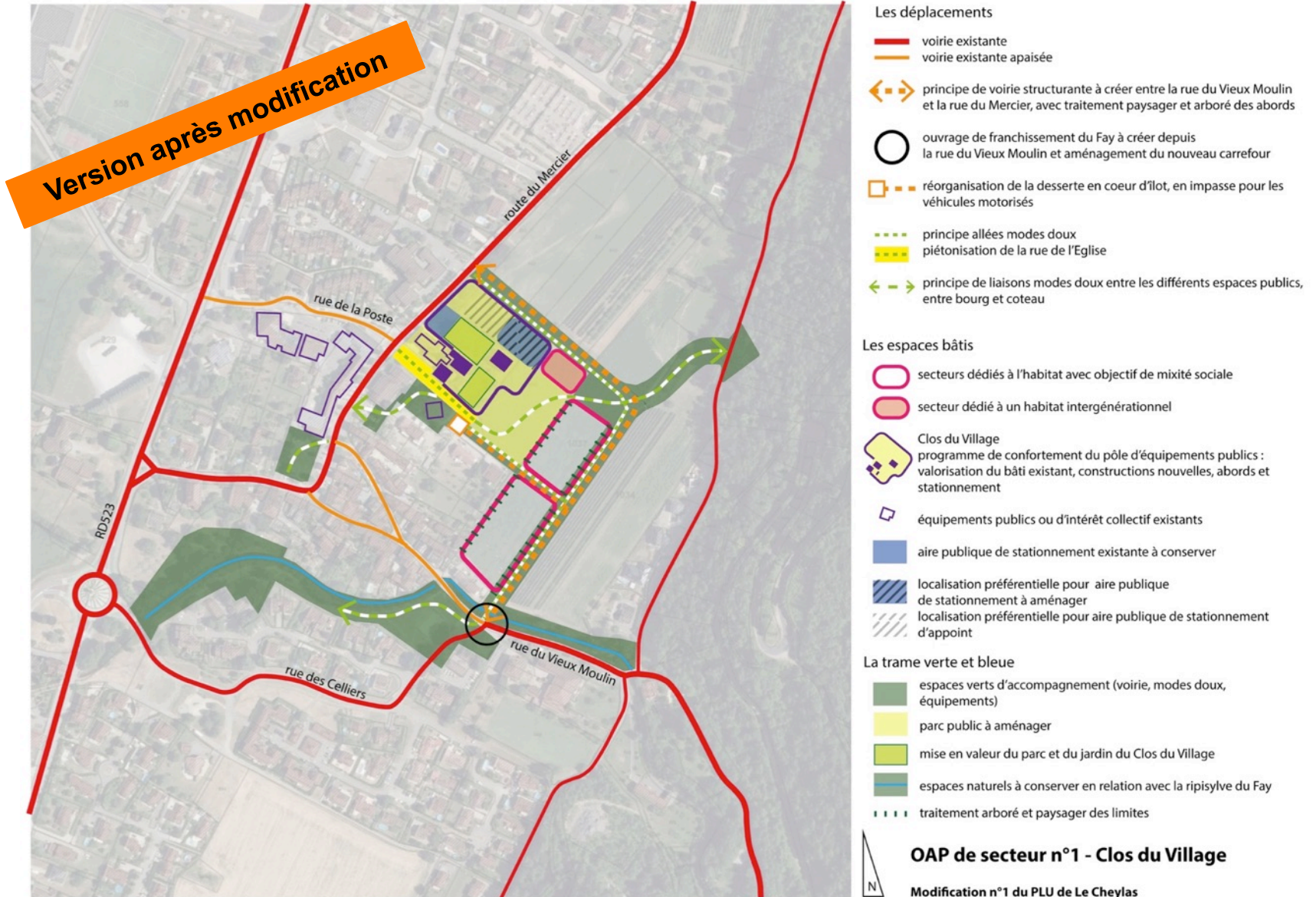
Elaboration du PLU de Le Cheylas  
C.Creissels - S.Vion - N.Bernard



# A. Clos du Village

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

## Modification du contenu de l'OAP n°1 « Clos du Village »



# A. Clos du Village

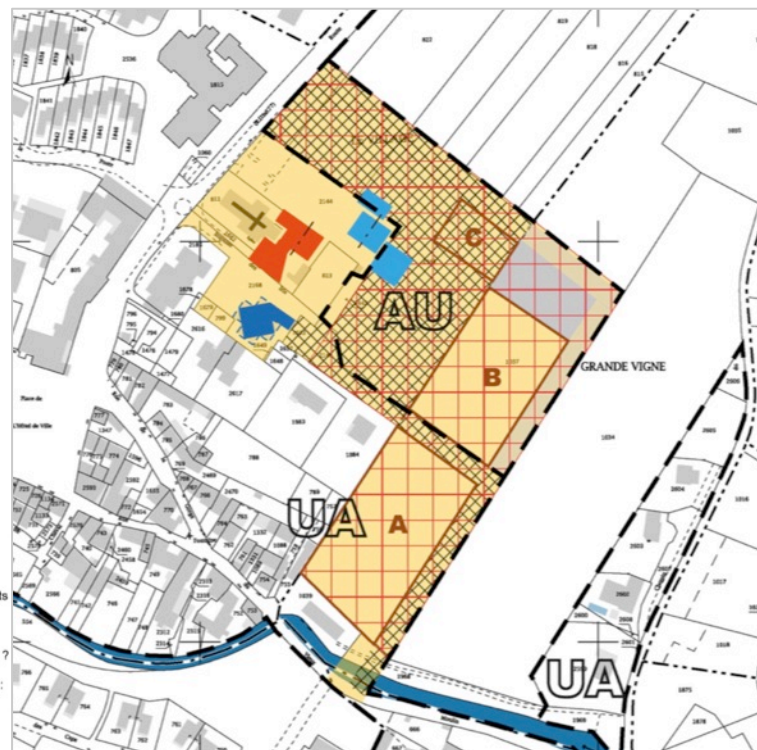
## Ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser AU « Clos du Village »

La mise en œuvre du programme nécessite l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser AU stricte

- Aménagement et extensions de la **maison Beurriand**, des **espaces publics d'accompagnement** du pôle multi-équipements : espaces verts, circulations (voirie + modes doux), aire de stationnement.
- Extension raisonnée du centre-bourg permettant la **réalisation du programme de logements (B et C)**.



Report schématique du règlement graphique avant modification, de la localisation des équipements et des ilots destinés au logement dans le secteur d'OAP



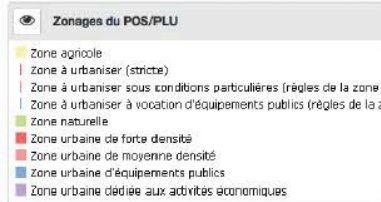
**Conditions d'ouverture à l'urbanisation**  
> au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le règlement



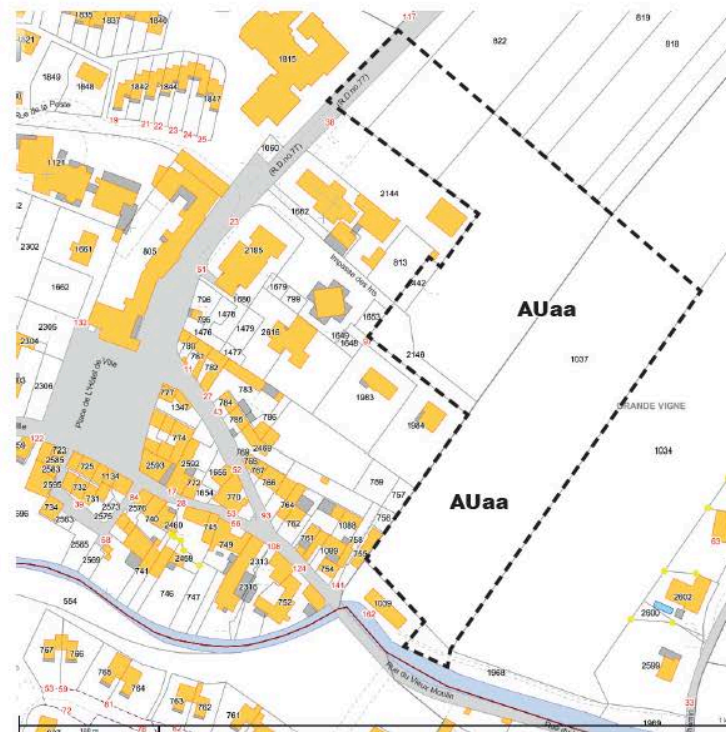
# A. Clos du Village

## Modification du zonage règlementaire

### EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



### PROJET DE MODIFICATION



### Zonage : modification

Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
Toutes les parcelles ou parties de parcelles classées en zone AU stricte	Zone à urbaniser stricte : AU	Zone à urbaniser indiquée : AUaa
2146	Zone urbaine : UA	Zone à urbaniser indiquée : AUaa
1037 en partie	Zone urbaine : UA	Zone à urbaniser indiquée : AUaa
1968 en partie	Zone urbaine : UA	Zone à urbaniser indiquée : AUaa

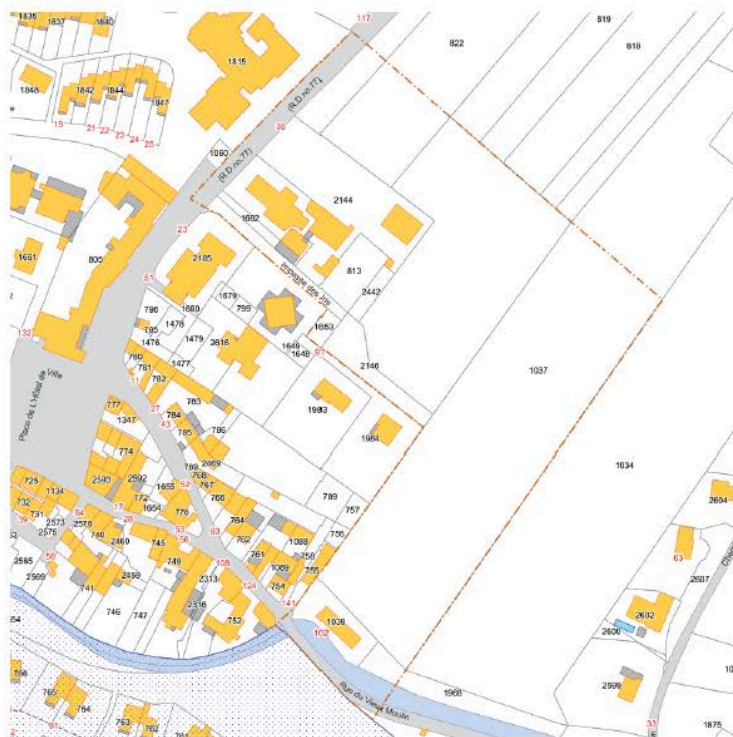


# A. Clos du Village

## Modification du zonage règlementaire

Modification du périmètre de localisation de l'OAP n°1 « Clos du Village »

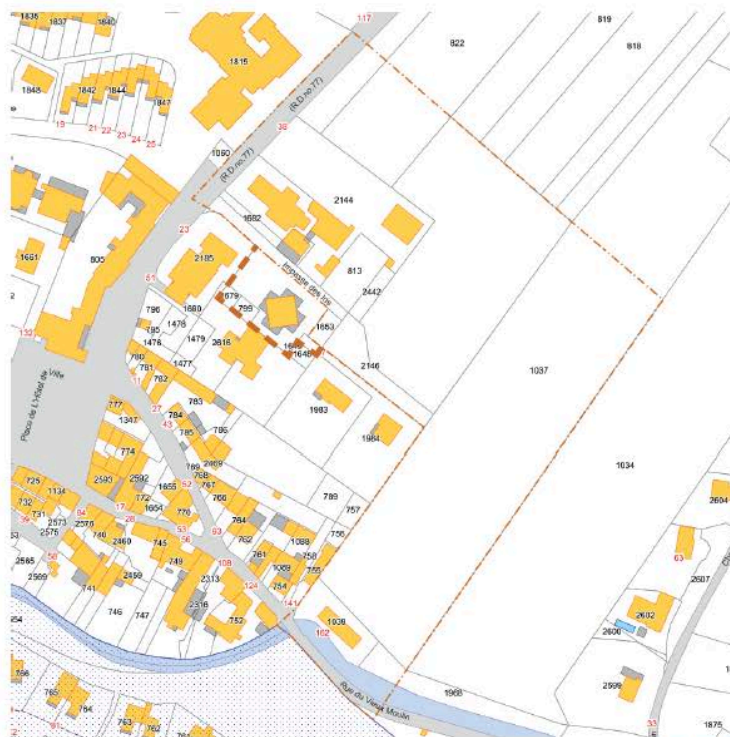
EXTRAIT DU PLU  
AVANT MODIFICATION



**OAP**  
 Orientation d'Aménagement et de Programmation

**ZAC**  
 Zone d'Aménagement Concerté

PROJET DE MODIFICATION



Orientation d'aménagement et de programmation : modification



Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
Voir plan ci-dessus		Ajustement du périmètre de localisation de l'OAP n°1 - Clos du Village.

# A. Clos du Village

## Modification des règles écrites et graphiques

### EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION

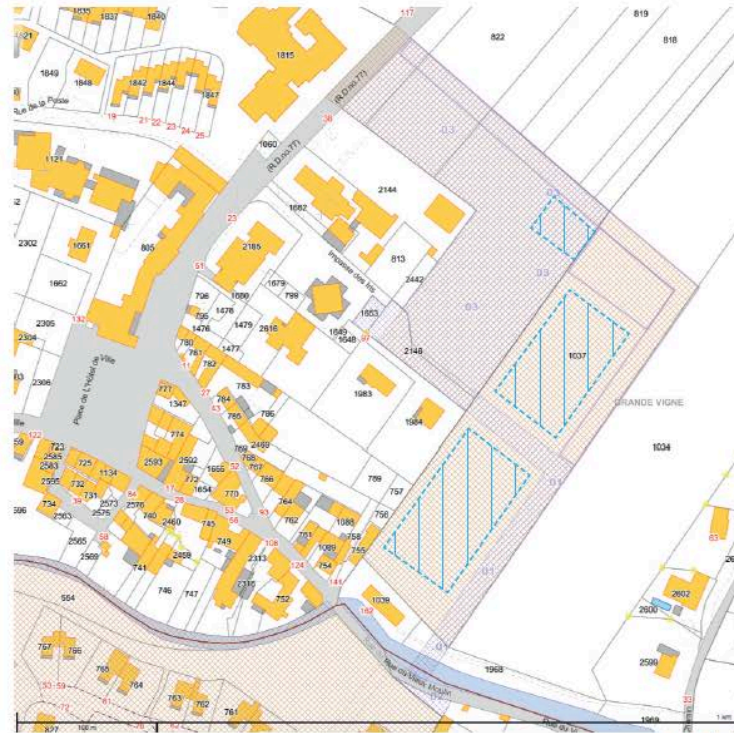


- Emplacements réservés
- Emplacement réservé
- Logements
- Périmètre de mixité sociale : 20% de logements sociaux minimum

#### Définition des zones d'implantation

- recul de 6 m. par rapport aux limites séparatives et aux emplacements réservés,
- recul respectant la bande inconstructible définie par la zone de risque fort le long du Fay

### PROJET DE MODIFICATION



#### Zones d'implantation des constructions : ajout

Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
1037		Définition graphique de 2 zones d'implantation des constructions, en complément du règlement écrit aux articles UA6 et UA7
2443		Définition graphique d'1 zone d'implantation des constructions, en complément du règlement écrit aux articles UA6 et UA7



# A. Clos du Village

## Evolution des emplacements réservés

### EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION

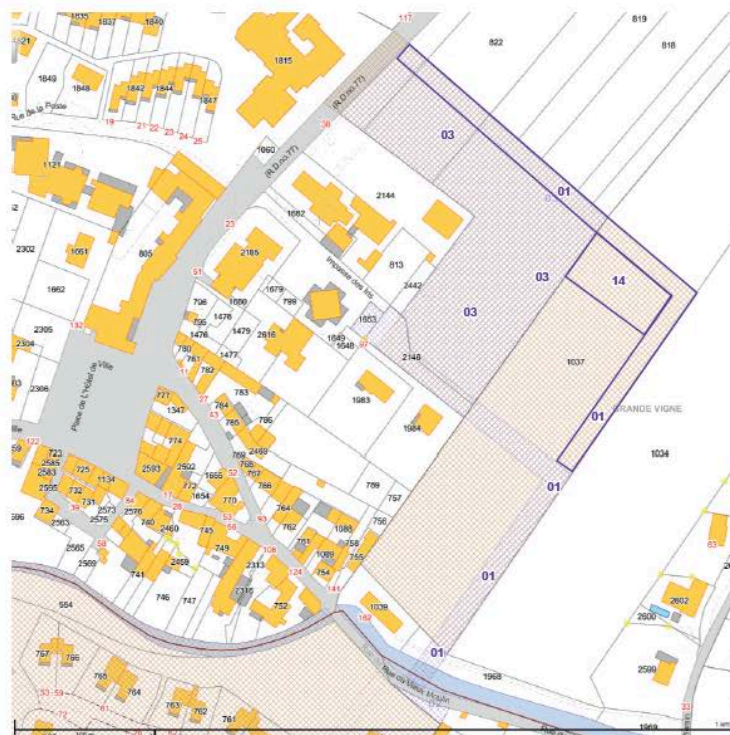


- Emplacements réservés
- Emplacement réservé
- Logements
- Périmètre de mixité sociale : 20% de logements sociaux minimum

### Evolution

- consolider le principe de bouclage entre la rue du Vieux Moulin et la route du Mercier (ER01 et ER03 modifiés)
- clarifier le statut de l'espace vert à l'articulation des îlots B et C (ER14)

### PROJET DE MODIFICATION



### Emplacements réservés : modifications et ajout

14

Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
1037	Emplacement réservé n°1	Prolongement de l'emplacement réservé n°1
1037		Ajout de l'emplacement réservé n°14
2443, 822, 823	Emplacement réservé n°3	Prolongement de l'emplacement réservé n°1 Réduction de l'emplacement réservé n°3

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes.

## ZAC DES VIGNES

**OAP** : orientation d'aménagement et de programmation  
**Zone AU** : zone à urbaniser  
**Zone U** : zone urbaine



## B. Redistribution territoriale des objectifs

### Les équilibres dans le PLU opposable (2014)

- A l'horizon 2025, le PLU devra permettre la réalisation de 280 nouveaux dont 180 selon la programmation du PLH du Grésivaudan (période 2013-2019), et 100 selon les objectifs du SCOT.
- Soit une production moyenne de 23 logements par an.
- En compatibilité avec le PADD, cet objectif est réparti entre le Cheylas-Bourg, le Cheylas-Gare et les hameaux

	Horizon PLU 2025 (2014)
<b>dans les zones UA et UB</b> soit une capacité en diffus dans le tissu urbain constitué	64 logements dont <b>9 dans la zone UA Clos du Village</b>
<b>dans la ZAC des Vignes (UAa, UAb UAd)</b> seuls les secteurs UAa et UAb sont dédiés à la construction de logements	<b>113 logements</b>
<b>dans la ZAC Belledonne (UBb)</b> non compris les logements programmés dans les zones violettes du PPRi dont le caractère inconstructible est confirmé (30 à 50 logements)	<b>entre 70 et 120 logements</b> fourchette indiquée au programme de la ZAC
<b>dans la zone AUa</b> extension du hameau du Villard	13 logements
<b>dans les zones AU</b> soit une capacité qui se répartit entre la zone AU « Clos du Village » (vocation principale d'équipements et d'habitat) et la zone AU « Route des Chaberts » (vocation principale d'habitat)	32 logements dont <b>15 dans la zone AU Clos du Village</b>

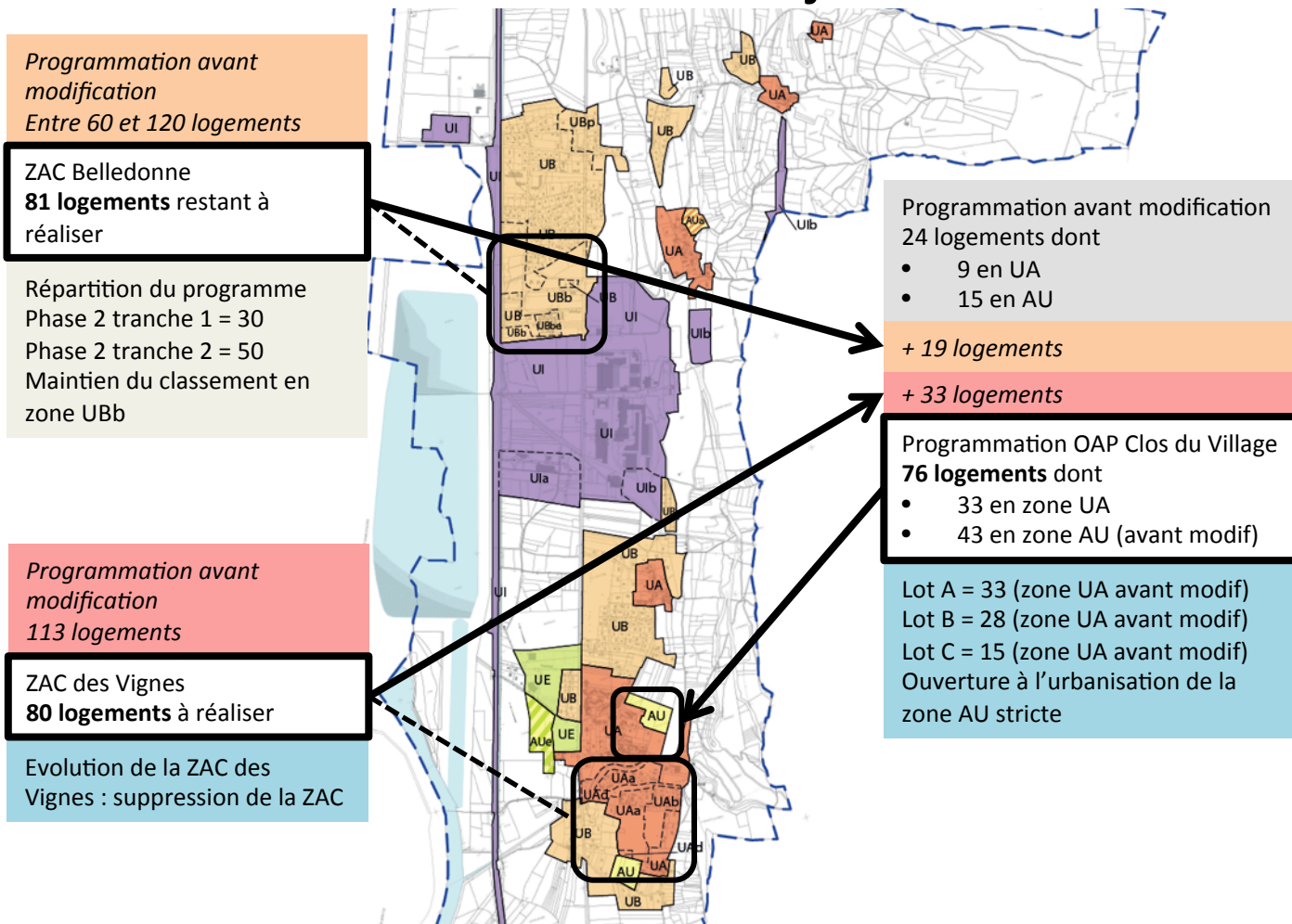
## B. Redistribution territoriale des objectifs

### Les équilibres précisés dans le cadre de la modification (2018)

- Un objectif à l'horizon 2025 maintenu : 280 nouveaux logements
- Une production moyenne annuelle maintenue : 23 logements
- En compatibilité avec le PADD, une redistribution **de la programmation « habitat »** prévue entre les **3 secteurs structurants de développement** : ZAC des Vignes, ZAC Belledonne, secteur du Clos du Village

	Horizon PLU 2025 (2018)
<b>dans les zones UA et UB</b> soit une capacité en diffus dans le tissu urbain constitué	64 logements dont <b>33 dans la zone UA Clos du Village</b>
<b>dans la ZAC des Vignes (UAa, UAb UAd)</b> seuls les secteurs UAa et UAb sont dédiés à la construction de logements	<b>80 logements</b>
<b>dans la ZAC Belledonne (UBb)</b> non compris les logements programmés dans les zones violettes du PPRi dont le caractère inconstructible est confirmé (30 à 50 logements)	<b>81 logements</b>
<b>dans la zone AUa</b> extension du hameau du Villard	13 logements
<b>dans les zones AU</b> soit une capacité qui se répartit entre la zone AU « Clos du Village » (vocation principale d'équipements et d'habitat) et la zone AU « Route des Chaberts » (vocation principale d'habitat)	60 logements dont <b>43 dans la zone AU Clos du Village</b>

## B. Redistribution territoriale des objectifs




















	ZAC des Vignes	ZAC Belledonne	Secteur Clos du Village
<b>Programme</b>	<b>80 logements</b>	<b>80 logements</b>	<b>76 logements</b>
Assiette foncière	3,88 ha	3,36 ha	3,04 ha
<b>Densité moyenne</b>	<b>20 logts / ha</b>	<b>24 logts / ha</b>	<b>25 logts / ha</b>
Densité avant redistribution	29 logts / ha	29 logts / ha si 100 logts 18 logts / ha si 60 logts	7,9 logts / ha

## B. ZAC des Vignes – Etudes préalables

### Audit urbain, financier et juridique de la procédure ZAC des Vignes : phases création et réalisation

- Etude de la faisabilité urbaine pour un programme de 80 logements, en continuité de la 1<sup>ère</sup> tranche réalisée : espaces publics généreux, diversité des formes urbaines, système de desserte
- Suppression de la procédure de ZAC approuvée par le conseil municipal en date du 24 avril 2018

 périmètre de la ZAC (dossier réalisation)	
Foncier cessible	
 macro-lots	
 lots libres 550 m2 env.	
 lots libres 480 m2 env.	
 accès par la voie existante (rue des Celliers)	
 lots pour habitat individuel en bande	
 petits collectifs R+2 (principe de localisation : bâtiment + rez de jardin)	
 stationnement (principe de localisation)	
Voirie	
 voirie structurante - projet	
 voirie de distribution - projet	
 emprise profil en travers - projet	
 placettes de distribution - projet	
 allées internes aux macro-lots - projet	
 voirie structurante - existant	
 voirie de distribution - existant	
 cheminement modes doux - existant	
 cheminement modes doux - projet	

#### Principes indicatifs

Le dimensionnement et le découpage des lots sont indicatifs ; ils ont notamment permis de tester le dimensionnement du programme (logements et stationnement) et son implantation sur le site.





## B. ZAC des Vignes – Modifications proposées

- Ajout d'une OAP n°3 « ZAC des Vignes »
- Modification du zonage règlementaire + création d'un emplacement réservé
- Modification des règles écrites

**OAP** : orientation d'aménagement et de programmation  
**Zone AU** : zone à urbaniser (non bâtie et à équiper)  
**Zone U** : zone urbaine (majoritairement bâtie et équipée)

# B. ZAC des Vignes

## Ajout d'une OAP n°3 « ZAC des Vignes »

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

Nouvelle OAP



### Les déplacements

- voirie existante
- voirie existante apaisée
- principe d'accroche et de tracé de la voirie de desserte structurante à créer
- allées modes doux internes à la ZAC des Vignes à pérenniser
- principe de liaisons modes doux entre les différents espaces publics, entre bourg et coteau, à pérenniser et/ou à créer

### Les espaces bâtis

- principe de localisation des secteurs dédiés à l'habitat

### La trame verte et bleue

- espaces verts d'accompagnement (voirie, modes doux, équipements)
- espaces paysagers imbriqués aux secteurs d'habitat, à maintenir et/ou à aménager (parc, gestion des eaux pluviales, modes doux)
- traitement arboré et paysager le long de la voirie de desserte à créer
- traitement paysager du seuil topographique



OAP de secteur n°3 - ZAC des Vignes

Modification n°1 du PLU de Le Cheylas

# B. ZAC des Vignes

## Modification du zonage règlementaire

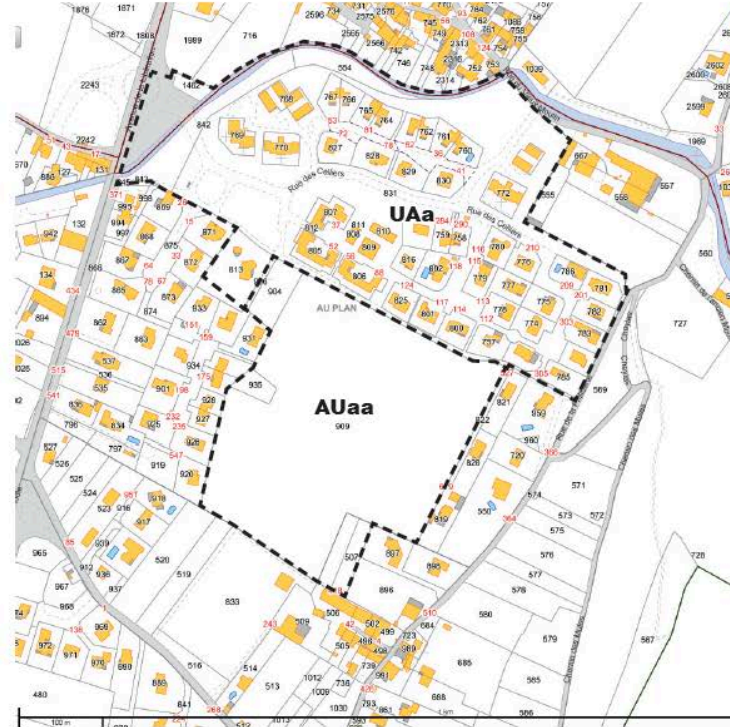
### EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



**Zonages du POS/PLU**

- Zone agricole
- Zone à urbaniser (stricte)
- Zone à urbaniser sous conditions particulières (règles de la zone U)
- Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics (règles de la zone E)
- Zone naturelle
- Zone urbaine de forte densité
- Zone urbaine de moyenne densité
- Zone urbaine d'équipements publics
- Zone urbaine dédiée aux activités économiques

### PROJET DE MODIFICATION



### Zonage : modification

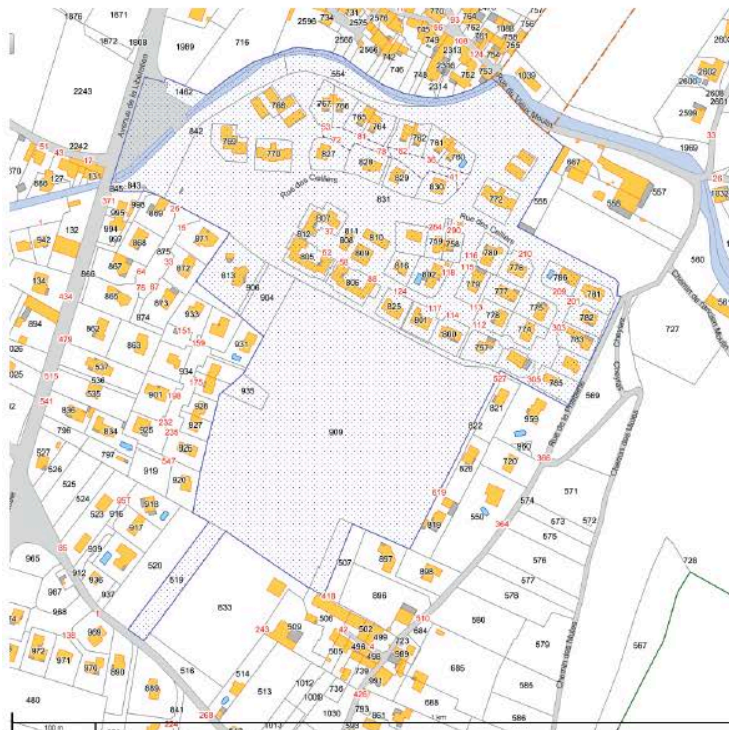
Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
Toutes les parcelles aménagées et construites dans le cadre de la ZAC des Vignes	Zones urbaines : UAa, UAb et UAd	Zone urbaine : UAa
508, 906, 904, 935	Zone urbaine : UAa	Zone à urbaniser indiquée : AUaa
909	Zones urbaines : UAa, UAb et UAd	Zone à urbaniser indiquée : AUaa
507	Zone urbaine : UA	Zone à urbaniser indiquée : AUaa



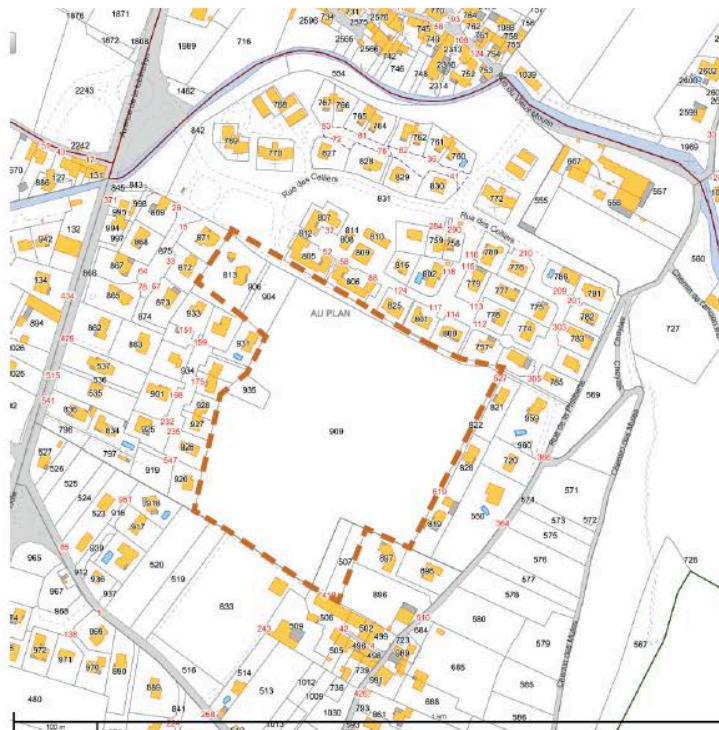
# B. ZAC des Vignes Modification du zonage règlementaire

Suppression du périmètre de la ZAC des Vignes et  
Ajout d'un périmètre de localisation de l'OAP n°3  
« ZAC des Vignes »

**EXTRAIT DU PLU  
AVANT MODIFICATION**



**PROJET DE MODIFICATION**



**Zone d'aménagement concerté : suppression**

Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
Voir plan ci-contre : avant modification		Suppression du périmètre de localisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Vignes

**Orientation d'aménagement et de programmation : ajout**

Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
Voir plan ci-dessus		Ajout du périmètre de localisation de l'OAP n°3 - ZAC des Vignes.

# B. ZAC des Vignes

## Modification du zonage règlementaire

EXTRAIT DU PLU  
AVANT MODIFICATION



- Patrimoine naturel (lignes)**
  - Hâies, alignements, cordons boisés à protéger pour des motifs d'ordre paysager au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU
- Patrimoine naturel (polygones)**
  - Boisements témoins, seuils paysagers à protéger pour des motifs d'ordre paysager au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU
  - Continuités écologiques locales Est/Ouest à protéger pour des motifs d'ordre écologiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU
  - Pélouses sèches à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU

PROJET DE MODIFICATION



Élément de paysage : ajout

Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
831	Espaces verts publics existants portant divers aménagements : chemins piétonniers, petits équipements, abris, ouvrages techniques, nouveaux.	Localisation d'un élément de paysage sur les espaces verts publics dont le caractère végétal et paysager dominant est à préserver. Les possibilités de construction, d'installations et d'aménagement sont encadrées (cf. articles UA2, UA10 et UA13 du règlement écrit)



# B. ZAC des Vignes

## Modification du zonage règlementaire

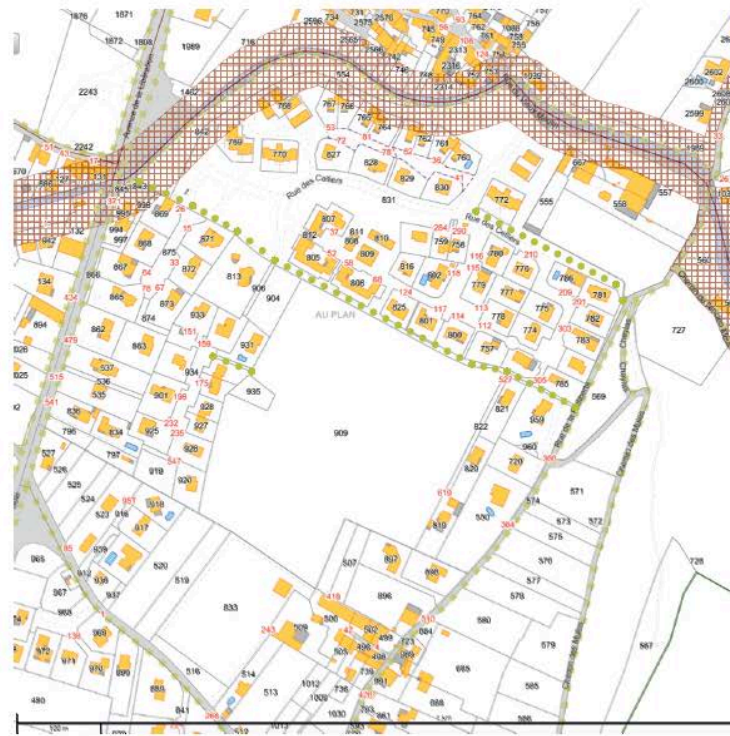
Ajout localisation « Sentiers piétonniers et itinéraires cyclables »

EXTRAIT DU PLU  
AVANT MODIFICATION



- Autres servitudes (lignes)**
  - Sentiers piétonniers et itinéraires cyclables à conserver au titre de l'article L.123-1-6-6° du CU
- Autres servitudes (polygones)**
  - AS1 : protection des eaux potables ou minérales (point de captage)
  - Zone réservée à l'usage du Ministère de la Défense
  - Zone d'inconstructibilité
  - T1 : Chemins de fer

PROJET DE MODIFICATION



Sentiers piétonniers et itinéraires cyclables à conserver : ajout

Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
C 831, 843, 859		Ajout : rue du Pressoir, entre la rue de la Philiberte et la RD523
C 831		Ajout : allée modes doux entre la rue des Celliers et la de la Philiberte
C 932		Ajout : allée modes doux entre la rue du Chai et la parcelle 909

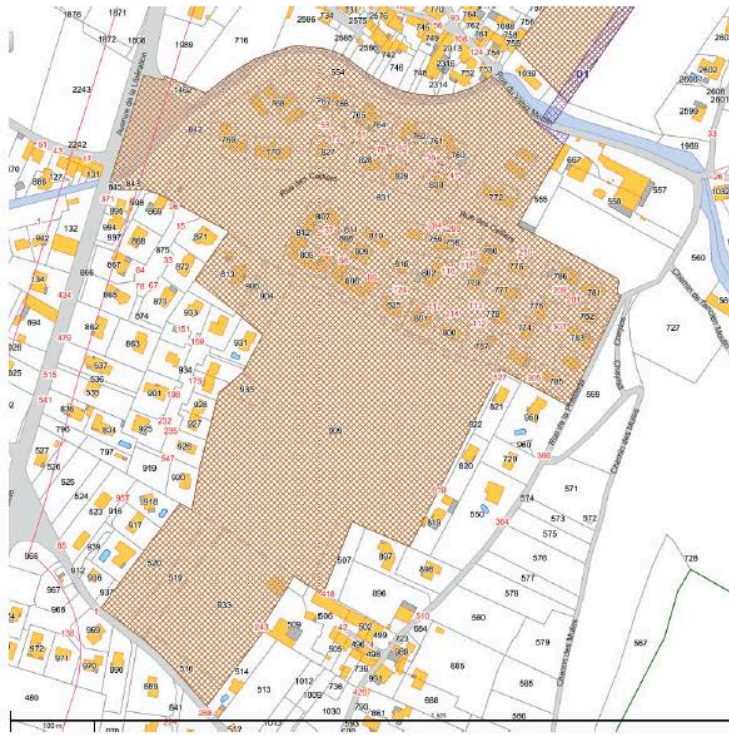


# B. ZAC des Vignes

## Modification du zonage règlementaire

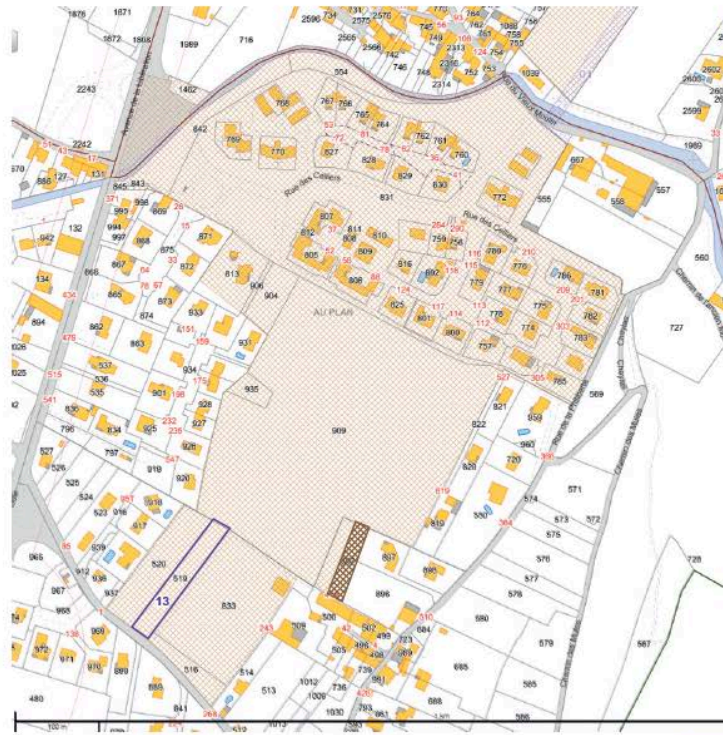
Ajout d'un emplacement réservé n°13  
Modification de l'emprise de mixité sociale

EXTRAIT DU PLU  
AVANT MODIFICATION



- Emplacements réservés
- Emplacement réservé
- Logements
- Périmètre de mixité sociale : 20% de logements sociaux minimum

PROJET DE MODIFICATION



Emplacements réservés : ajout

13

Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
519		Ajout de l'emplacement réservé n°13

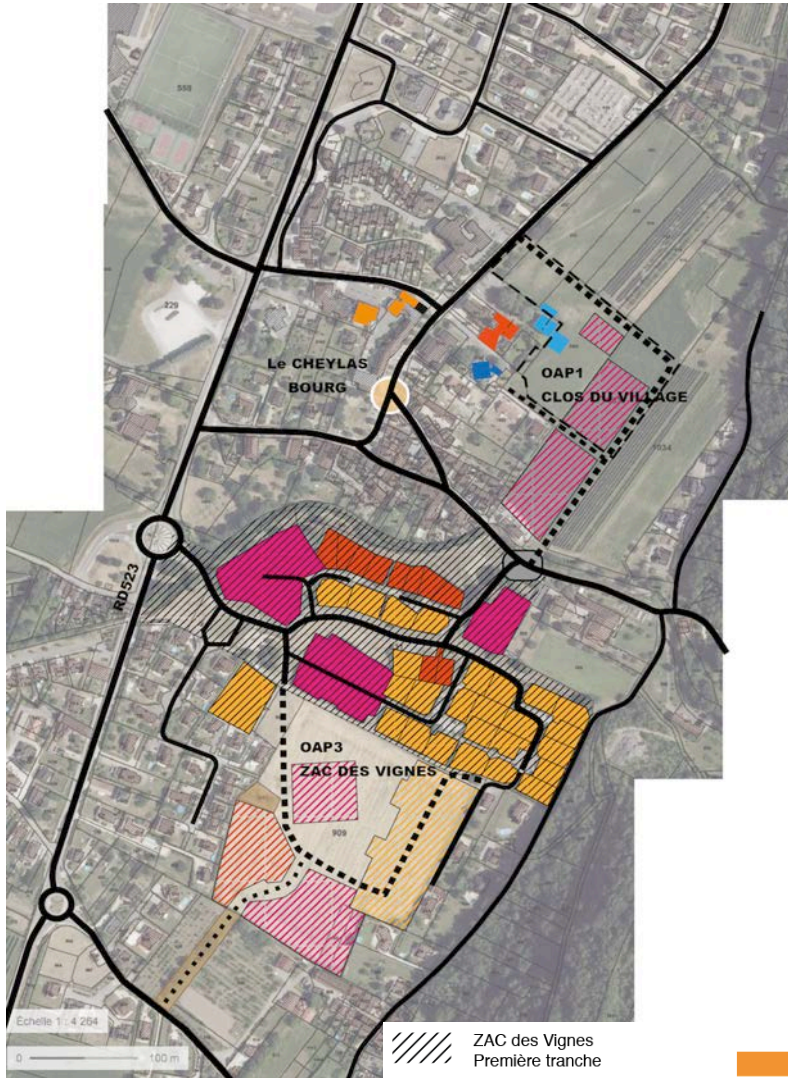
Périmètre de mixité sociale : modification



Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
507		Extension du périmètre de mixité sociale sur la parcelle 507

# A+B. Clos du Village et ZAC des Vignes

## Harmonisation des règles écrites



- **Création d'un secteur UAa**, créé au sein de la zone urbaine UA.
  - Il est destiné à la **gestion des deux secteurs de confortement du Cheylas Bourg, « Clos du Village » et « ZAC des Vignes »**. Ces deux secteurs participent à une **même logique urbaine** notamment d'un point de vue morphologique ce qui explique le choix d'avoir une même zone.
- Dans un objectif de cohérence, les parcelles non aménagées sont classées en **zone à urbaniser AU avec indice « AUa »**
  - Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le règlement.

	ZAC des Vignes Première tranche		Pôle multi-équipements projeté		Programme réalisé		Programme projeté
	ZAC des Vignes Parcelles privées		Centre de loisirs		Logements en petit collectif		Logements en individuel groupé
	Voirie structurante existante		Restaurant scolaire		Logements en individuel groupé		Logements en individuel groupé
	Voirie structurante projetée		Bibliothèque et autres activités		Lots libres (logement individuel)		Lots libres (logement individuel)
			Activités théâtrales et musicales				
			Chaufferie				



# A+B. Clos du Village et ZAC des Vignes

## Modification des règles écrites et graphiques

Articles concernés par la modification	Zone UAa	Zone AUaa
ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites	X	X
ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	X	X
ARTICLE 3 Conditions de desserte des terrains par les voies	X	X
ARTICLE 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux	X	X
ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	X	X
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines	X	X
ARTICLE 9 Emprise au sol	X	X
ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions	X	X
ARTICLE 13 Espace libre et plantations	X	X



C. Préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit :

1. Zone urbaine UI - Dépôts de matériaux et déchets
2. Modification de l'article 11 - Aspect des extensions, aménagements et transformations des constructions
3. Clarification des dispositions applicables aux annexes
4. Règles d'implantation : gestion des constructions existantes
5. Aspect des clôtures
6. Clarification du champ d'application en cas de lotissement ou de permis de construire valant division dans les zones urbaines UA et UB
7. Toilettage du règlement suite à la loi ALUR et la modernisation du contenu des PLU

# RÈGLEMENT ÉCRIT

**Zone U** : zone urbaine (majoritairement bâtie et équipée)  
**Zone AU** : zone à urbaniser (non bâtie et à équiper)  
**Zone A** : zone agricole  
**Zone N** : zone naturelle et forestière

## C. Règlement écrit

### 1 – ZONE UI - DÉPÔTS DE MATÉRIAUX ET DÉCHETS

Objectifs	Zones concernées
Rendre possible les dépôts de matériaux et déchets en zone urbaine Ui (destinée à la gestion des activités économiques : industrie, artisanat), à condition qu'ils soient liés à une activité existante et autorisée sur la parcelle concernée par ce type d'installation	UI

Sont précisés et modifiés :

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### 2 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 - ASPECT DES EXTENSIONS, AMÉNAGEMENTS ET TRANSFORMATIONS DES CONSTRUCTIONS

Objectifs	Zones concernées
Apporter de la souplesse justifiée par un projet architectural cohérent et harmonieux avec l'existant	UA, UB, UE, A, Ad et Nd

## C. Règlement écrit

### 3 - CLARIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES DES HABITATIONS

Objectifs	Zones concernées
Préciser le champ d'application et le contenu des règles applicables aux annexes des habitations, en apportant toute précision utile. Autoriser leur implantation dans la bande de recul, entre la construction principale et la limite séparative avec les propriétés voisines	UA, UB, A, Ad, N et Nd

Sont précisés et modifiés :

- Reformulation de la définition des annexes
- Champ d'application
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : zones UA, UB, A, Ad, N et Nd
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines : zones UA et UB
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : zone UB
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions : zones UA, UB et Ad



## C. Règlement écrit

### 4 – RÈGLES D'IMPLANTATION : GESTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Objectifs	Zones concernées
Permettre les travaux sur des constructions existantes implantées différemment des implantations édictées par le règlement	UA, UB, A, Ad, N et Nd

Sont complétés et modifiés :

- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : zones UA, UB, A, Ad, N et Nd
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines : zones UA, UB, A, Ad, N et Nd

### 5 – ASPECT DES CLÔTURES

Objectifs	Zones concernées
Encadrer l'émergence de clôtures composées de palissade, en précisant ce qui est autorisé. Pour plus de clarté, la rédaction des paragraphes relatifs aux clôtures dans les articles 11 des zones UA et UB est précisée. La hauteur maximale fixée à 1,50 m. est maintenue.	UA, UB

## C. Règlement écrit

### 6 – CLARIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION EN CAS DE LOTISSEMENT OU DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION DANS LES ZONES UA ET UB

Objectifs	Zones concernées
<p>Préciser le champ d'application de ces règles, en visant deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Permettre un projet d'ensemble cohérent, en appliquant les règles d'implantation et de stationnement par rapport à la globalité de l'opération.</li><li>▪ Appliquer les règles qui permettent de limiter l'imperméabilisation des sols (emprise au sol maximale et exigence de pleine terre) à chaque lot.</li></ul>	UA, UB

Articles concernés et règle applicable	Ensemble d'un lotissement ou PC valant division	Lot
Article 6 <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	X	
Article 7 <b>Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines</b>	X	
Article 9 <b>Emprise au sol</b>		X
Article 12 <b>Stationnement des véhicules</b>	X	
Article 13 <b>Espace libre et plantations</b>		X

## C. Règlement écrit

### 7 – TOILETTAGE DU RÈGLEMENT SUITE À LA LOI ALUR ET LA MODERNISATION DU CONTENU DES PLU

Objectifs	Zones concernées
Prendre en compte <ul style="list-style-type: none"><li>▪ la suppression du COS (article 14)</li><li>▪ la suppression de l'encadrement des possibilités de réglementation de la caractéristique des terrains (article 5) ; le motif d'assainissement collectif n'est plus recevable</li></ul>	Voir ci-dessous
Modernisation du contenu des PLU : réorganisation du code de l'urbanisme et recodification de son contenu	Dispositions générales

Sont précisés et modifiés :

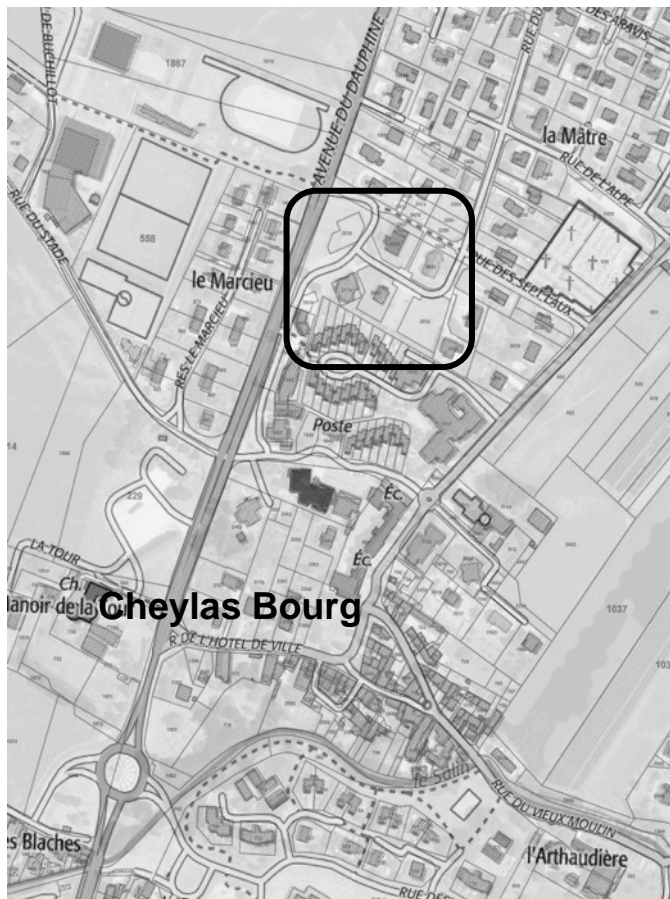
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux : zone UA, UI, A, Ad, N, Nd et Ni
- Article 5 – Caractéristique des terrains : zone UA, UI, A, Ad, N, Nd et Ni
- Article 14 – Coefficient d'occupation du sol : toutes zones



D. Préciser la gestion réglementaire de la Zone d'Activités des Pérelles suite à la caducité du règlement du lotissement

## **ZA DES PERELLES**

## D. ZA des Pérelles - Contexte



 Repérage indicatif des limites de la Zone d'Activité des Pérelles

Aménagée par une procédure de **lotissement communal avec règlement**, autorisée par arrêté du Maire le 19 décembre 2006.

2 lots (E, F) sont encore disponibles.

- Avant loi ALUR : gestion en zone UA + règlement du lotissement
- Depuis loi ALUR : **caducité du règlement de lotissement**

## D. ZA des Pérelles – Modifications proposées

- Définition d'un secteur au sein de la zone urbaine UA, lui-même divisé en 2 sous-secteurs : UAI1 et UAI2
- Transposition dans le règlement du PLU des règles particulières du lotissement dans le respect du droit de l'urbanisme pour pérenniser les exigences qualitatives de la commune à l'intérieur de cette zone d'activités



# D. ZA des Pérelles

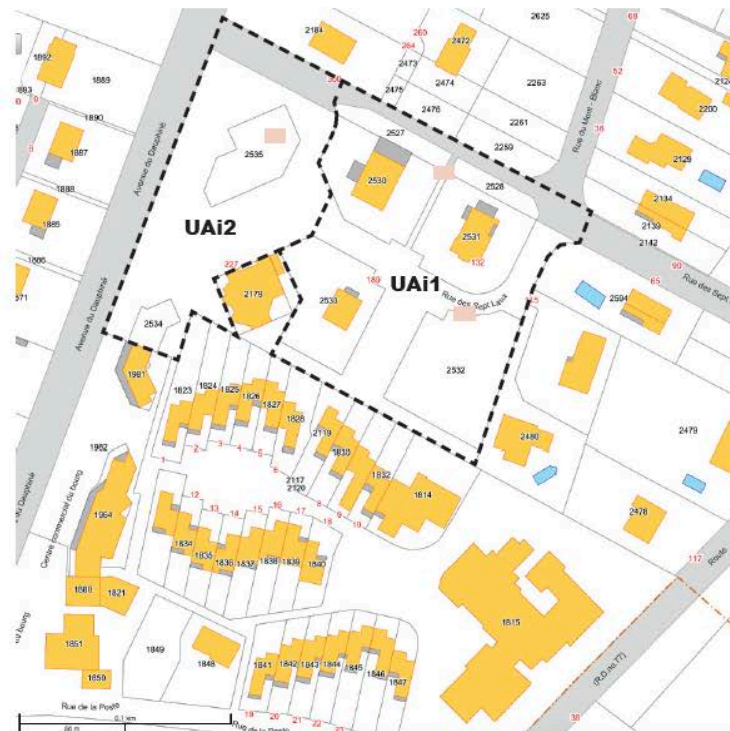
## Modification du zonage règlementaire

### EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



- Zonages du POS/PLU**
- Zone agricole
  - Zone à urbaniser (stricte)
  - Zone à urbaniser sous conditions particulières (règles de la zone I)
  - Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics (règles de la zone I)
  - Zone naturelle
  - Zone urbaine de forte densité
  - Zone urbaine de moyenne densité
  - Zone urbaine d'équipements publics
  - Zone urbaine dédiée aux activités économiques

### PROJET DE MODIFICATION



#### Zonage : modification

Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
2527, 2528, 2530, 2534, 2532, 2533 + espaces publics inclus dans le lotissement de la ZAE des Pérelles	Zone urbaine : UA	Zone urbaine : UAi1
2534, 2535 + espaces publics inclus dans le lotissement de la ZAE des Pérelles	Zone urbaine : UA	Zone urbaine : UAi2

# D. ZA des Pérelles

## Modification du zonage règlementaire

### EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



### PROJET DE MODIFICATION



#### Zones d'implantation des constructions : ajout

Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
2534, 2535		Définition graphique de deux zones d'implantation des constructions, en complément du règlement écrit aux articles UA6 et UA7

#### Alignement à respecter : ajout

Parcelles concernées	Avant modification	APRÈS MODIFICATION
2534, 2535		Définition des alignements à respecter.

- Secteurs UAI1 et AUi2 - Transposition des règles particulières du lotissement dans le règlement du PLU

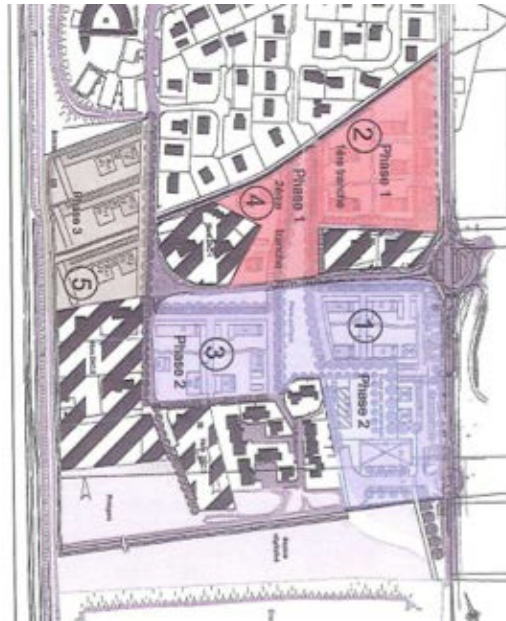
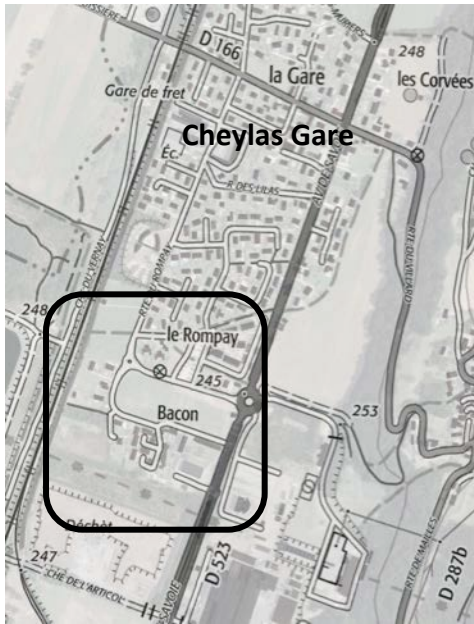
Articles concernés par la modification	Secteur UAI1	Secteur UAI2
ARTICLE UA.1 Occupations et utilisations du sol interdites	X	X
ARTICLE UA.2 Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	X	X
ARTICLE UA.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	X	X
ARTICLE UA.7 Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines	X	X
ARTICLE UA.9 Emprise au sol	X	X
ARTICLE UA.10 Hauteur maximale des constructions	X	X
ARTICLE UA.11 Aspect extérieur	X	X
ARTICLE UA.12 Stationnement des véhicules	X	X
ARTICLE UA.13 Espace libre et plantations		X



E. Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « ZAC Belledonne » pour prendre en compte l'évolution locale du contexte commercial

## **ZAC BELLEDONNE**

# E. ZAC Belledonne - Contexte



**Une ZAC dont l'aménagement se poursuit**

- commercialisation ilot 4
- étude de faisabilité ilot 1

**Une évolution locale du contexte commercial à considérer**

- Fermeture du supermarché de proximité

PLU (2014)	Aujourd'hui (2018)
<p><b>Phase 1</b> Sur 60 à 90 logements prévus, il reste à réaliser : <i>Ilot 4 : tranche 2 soit 10 à 20 logements</i></p>	<p><i>En cours de réalisation</i></p>
<p><b>Phase 2</b> 60 à 100 logements, commerces et services <i>Ilot 1 : 30 logements, commerces et services</i>  <i>Ilot 3 : 30 à 70 logements</i></p>	<p>80 logements (cf. point B de la présente modification) <i>Ilot 1 : 50 logements, commerces et services (étude de faisabilité en cours par opérateur)</i>  <i>Ilot 3 : 30 logements</i></p>
<p><b>Phase 3</b> conditionnée par le PPRI (zone inconstructible) <i>Ilot 5 : 30 à 50 logements</i></p>	

## E. ZAC Belledonne - Modification

- Modification du schéma graphique de l'OAP n°2 « ZAC Belledonne »
- Ajout d'un profil en travers rue du Rompay

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

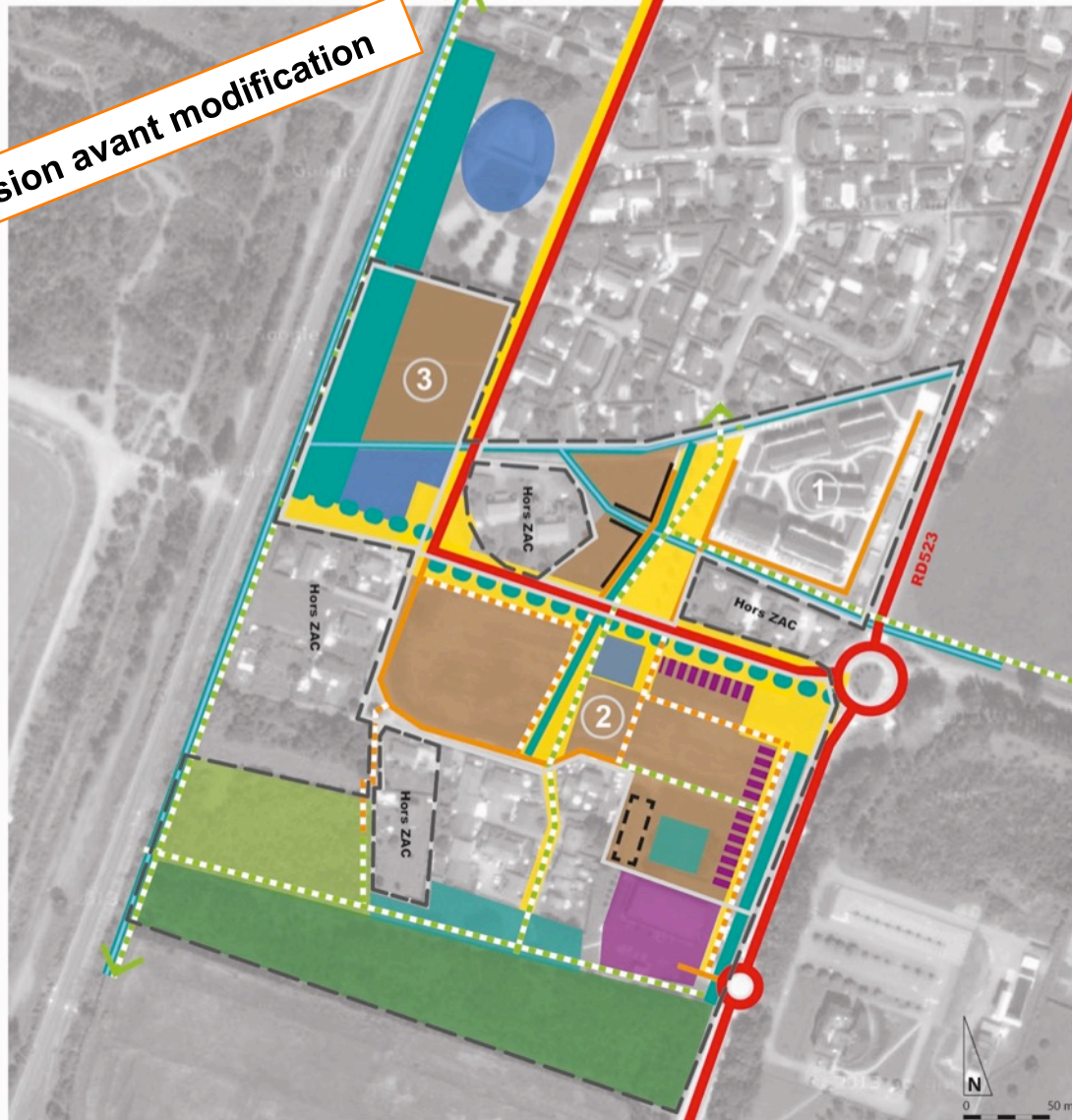




# E. ZAC Belledonne

## Modification du contenu de l'OAP n°2 « ZAC Belledonne »

Version avant modification



- Les déplacements**
  - voie principale existante
  - voirie de desserte existante
  - principe de voirie de desserte à créer
  - principe de liaisons modes doux
- Les espaces bâtis et aménagés**
  - habitat
  - activités commerciales et de services
  - principe de répartition d'équipements
  - jardins potagers
  - trame d'espaces publics : existants et à créer
  - principe d'alignement
  - logements à rénover
- La trame verte et bleue**
  - principe de mail à aménager
  - trame verte et bleue existante à maintenir
  - bois à conserver
  - alignement, parc, espace vert à conserver ou à créer
- périmètre de la ZAC Belledonne
- phasage du programme

OAP de secteur n°2 - ZAC Belledonne

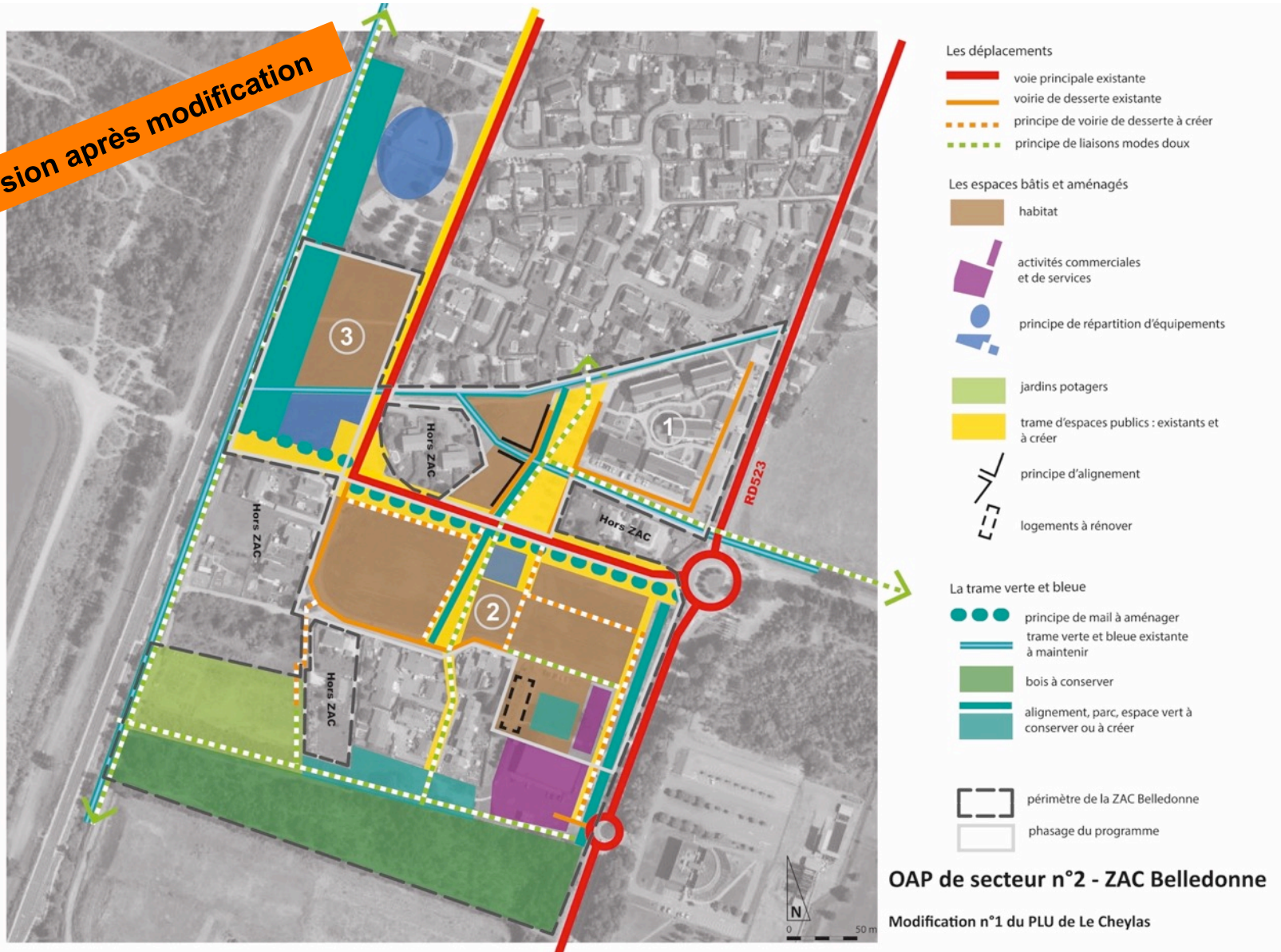
Elaboration du PLU de Le Cheylas  
C.Creissels - S.Vion - N.Bernard



# E. ZAC Belledonne

## Modification du contenu de l'OAP n°2 « ZAC Belledonne »

Version après modification





# ÉVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES

# Tableau des surfaces

PLU Révision	ha	%	PLU Modification n°1	ha	%
<b>Zones urbaines</b>			<b>Zones urbaines</b>		
UA	23,21		UA	<b>21,29</b>	
UAa	5,79		UAa	<b>6,35</b>	
UAb	2,57		UAi1 / UAi2	<b>1,16</b>	
UAd	1,79				
UB	58,01		UB	58,01	
UBb	9,17		UBb	9,17	
UBbe	0,93		UBbe	0,93	
UBp	3,34		UBp	3,34	
UE	5,94		UE	5,94	
UI	57,51		UI	57,51	
UIa	6,89		UIa	6,89	
UIb	6,17		UIb	6,17	
UIco	5,09		UIco	5,09	
	<b>186,39</b>	<b>24%</b>		<b>181,83</b>	<b>23,6%</b>
Superficie totale couverte par le PLU	787,67	100%	Superficie totale couverte par le PLU	787,67	100%

PLU Révision	ha	%	PLU Modification n°1	ha	%
<b>Zones à Urbaniser</b>			<b>Zones à Urbaniser</b>		
AU	3,00		AU	<b>1,32</b>	
AUa	0,84		AUa	0,84	
			AUaa	<b>6,24</b>	
AUe	2,55		AUe	2,55	
	<b>6,40</b>	<b>1%</b>		<b>10,96</b>	<b>1,4%</b>
Superficie totale couverte par le PLU	787,67	100%	Superficie totale couverte par le PLU	787,67	100%

 Surfaces modifiées

A l'intérieur des secteurs de projet OAP 1 et 3 :

- les parties actuellement urbanisées sont maintenues en zones urbaines : UA ou UAa.
- Les parties non aménagées sont classées en zones à urbaniser avec indice : AUaa

# ÉVOLUTION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

# Liste des emplacements réservés modifiée

Numéro	Désignation / Affectation	Situation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Voie urbaine de liaison et de desserte	Grande Vigne	6 313 m2	Commune de le Cheylas
2	Aménagement du débouché du franchissement du Fay		119 m2	Commune de le Cheylas
3	Equipements culturels et de loisirs, logements dans le prolongement du Clos du Village	Le Village	8 419 m2	Commune de le Cheylas
4	Equipements sportifs et de loisirs	La Tour	21 280 m2	Commune de le Cheylas
5	Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE)	L'Abbaye : partie de parcelle C 1398	27 m2	Commune de le Cheylas
6	Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE)	Trouillet : partie parcelle B 333	24 m2	Commune de le Cheylas
7	Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE)	Rompay : partie parcelle A 1966	27 m2	Commune de le Cheylas
8	Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE)	Rompay : partie parcelle A 1964	42 m2	Commune de le Cheylas
9	Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE)	Mercier : partie de parcelle B 2468	26 m2	Commune de le Cheylas
10	Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE)	Route du Bouchet : parcelle C957	27 m2	Commune de le Cheylas
11	Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE)	L'Abbaye : parcelle C 1395	170 m2	Commune de le Cheylas
12	Création d'un accès aux jardins familiaux	Bacon : parties des parcelles 896, 895	103 m2	Commune de le Cheylas
13	Aménagement d'une liaison entre le secteur « ZAC des Vignes » et la route des Chaberts	Aux Chabert	1 780 m2	Commune de le Cheylas
14	Aménagement d'un espace vert public de liaison	Grande Vigne	1 089 m2	Commune de le Cheylas

## Emplacements réservés (ER) modifiés

- extension de l'ER n°1
- adaptation / réduction de l'ER n°3 suite extension l'ER n°1

NB : La modification permet de corriger une erreur matérielle du dossier PLU, les surfaces des ER1 et ER3 ont été inversées dans le tableau. Les surfaces portées après modification tiennent compte de cette correction.

## Emplacements réservés (ER) créés



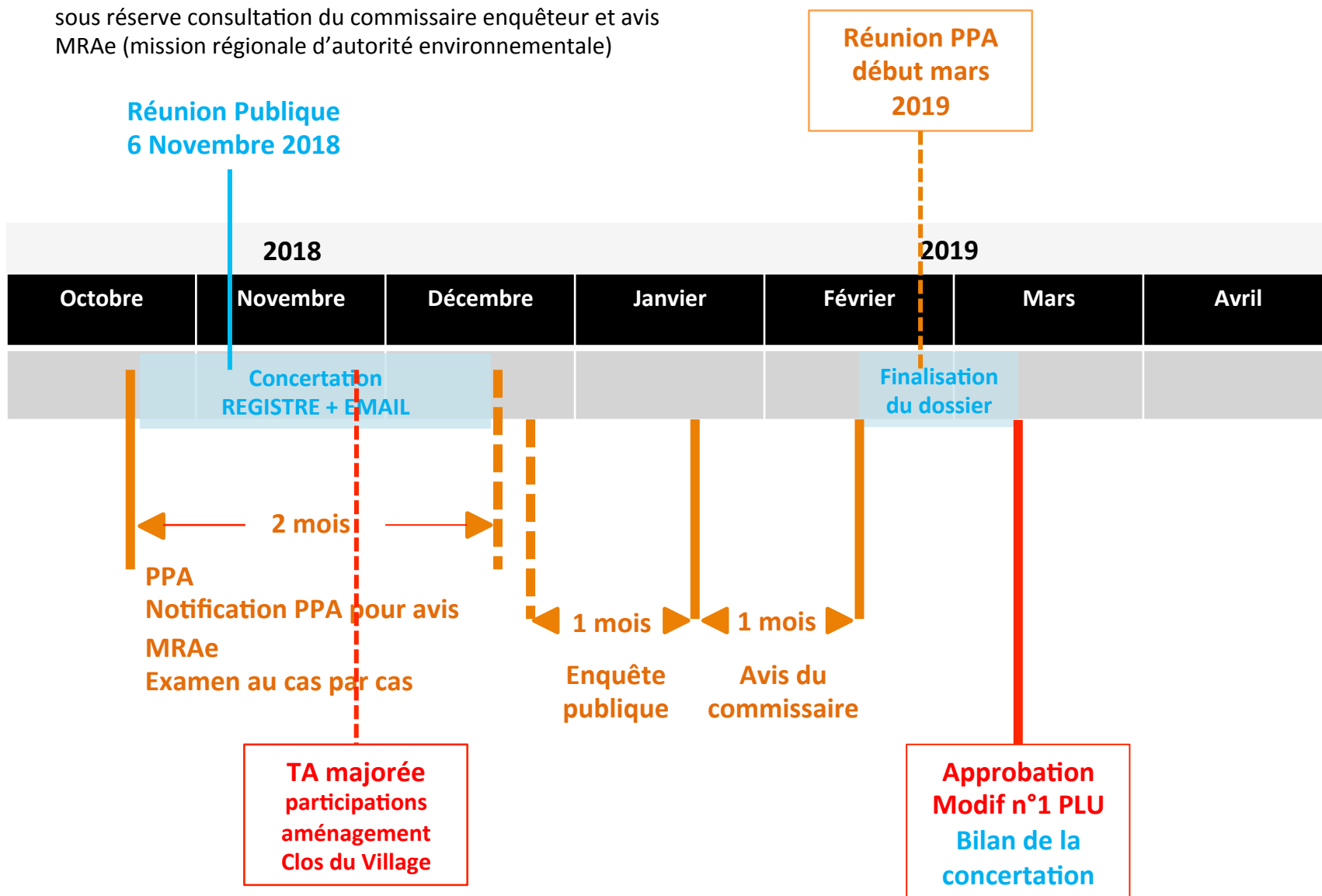
# SUITE DE LA PROCÉDURE

# Prochaines étapes de la procédure

PPA : personnes publiques associées  
MRAe : mission régionale de l'autorité environnementale  
TA : taxe d'aménagement

## Planning indicatif

sous réserve consultation du commissaire enquêteur et avis MRAe (mission régionale d'autorité environnementale)



**Merci pour votre attention**